

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Quang Châu 2,
tỉnh Bắc Ninh (tỷ lệ 1/500)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/ND-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 400/QĐ-UBND ngày 18/04/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Quang Châu 2, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là Khu công nghiệp Quang Châu 2, tỉnh Bắc Ninh) tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của: Ban Quản lý các KCN Bắc Ninh tại Tờ trình số 15/TTr-KCN ngày 22/8/2025; Sở Xây dựng tại Công văn số 1887/SXD-QHKT ngày 17/9/2025 và Báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh số 85/BC-SXD ngày 16/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Quang Châu 2, tỉnh Bắc Ninh (tỷ lệ 1/500), với các nội như sau:

1. Ranh giới và phạm vi điều chỉnh.

a) Vị trí, ranh giới:

- Vị trí: Khu đất điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp Quang Châu 2 thuộc phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh, có ranh giới như sau.

- Ranh giới nghiên cứu:

+ Giáp Bắc: Giáp đường tỉnh 398 và dân cư hiện trạng thôn Trung Đồng, phường Nénh;

+ Phía Tây: Giáp khu công nghiệp Quang Châu;

+ Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện trạng thôn Quang Biều, phường Nénh;

+ Phía Đông : Giáp đê Sông Cầu và trạm bơm Quang Biều.

b) Quy mô sau điều chỉnh: 125,12 ha. Trong đó:

- Diện tích KCN khoảng 123,49ha;

- Diện tích đường và dân cư hiện trạng: 1,63ha.

2. Nội dung điều chỉnh:

- Tổng quy mô diện tích điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng KCN Quang Châu 2 từ **119,28 ha** mở rộng lên thành **125,12 ha**. Trong đó: diện tích Khu công nghiệp là 123,49 ha; diện tích đường và dân cư hiện trạng là 1,63 ha;

- Điều chỉnh tăng diện tích đất dịch vụ từ 7,41 ha lên thành 8,79 ha, đảm bảo diện tích đất cho an ninh, trật tự, phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

- Điều chỉnh giảm diện tích đất nhà máy, kho tàng từ 72,36 ha xuống thành 67,95 ha;

- Điều chỉnh tăng đất giao thông nội bộ từ 17,23 ha lên thành 17,36 ha;

- Điều chỉnh giảm đất cây xanh mặt nước từ 18,81 ha xuống thành 18,27 ha; trong đó, đất cây xanh là 12,58ha; đất mặt nước là 5,69 ha.

- Điều chỉnh tăng diện tích đất giao thông đối ngoại là 9,28 ha.

- Điều chỉnh phạm vi chõng lấn vào hành lang đê sông Cầu ra khỏi ranh giới quy hoạch.

3. Tính chất

Là khu công nghiệp tập trung, đa ngành cao tầng, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại nhằm thu hút đầu tư các lĩnh vực: Chế biến nông lâm sản, chế biến thực phẩm, cơ khí chế tạo máy, linh kiện điện tử, công nghiệp bán dẫn, phần mềm, bao bì và các ngành công nghiệp phụ trợ có công nghệ hiện đại, tiên tiến, thân thiện với môi trường.

4. Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh.

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh:

STT	Loại đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh		Tăng(+) Giảm(-)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)
1	Đất dịch vụ	7,41	6,30	8,79	7,12	1,38
2	Đất nhà máy kho tàng	72,36	61,50	67,95	55,02	-4,41
3	Đất cây xanh - mặt nước	18,81	15,99	18,27	14,79	-0,54
4	Đất giao thông	17,23	14,65	17,36	14,06	0,13
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,84	1,56	1,84	1,49	0,00
6	Diện tích giao thông đối ngoại			9,28		9,28

I	Diện tích Khu công nghiệp	117,65	100,00	123,49	100,00	5,84
II	Diện tích đường và dân cư hiện trạng	1,63		1,63		
	Tổng diện tích quy hoạch (I+II)	119,28		125,12		5,84

b) Bảng tổng hợp sử dụng đất sau điều chỉnh:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ	8,79	7,12
-	<i>Đất an ninh, trật tự, PCCC và cứu hộ, cứu nạn</i>	2,0	1,62
-	<i>Đất hành chính, dịch vụ, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp</i>	6,79	5,50
2	Đất nhà máy kho tàng	67,95	55,02
3	Đất cây xanh - mặt nước	18,27	14,79
-	<i>Đất cây xanh</i>	12,58	10,19
-	<i>Đất mặt nước</i>	5,69	4,61
4	Đất giao thông	17,36	14,06
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,84	1,49
6	Diện tích đường giao thông đối ngoại	9,28	
I	Diện tích Khu công nghiệp	123,49	100,00
II	Diện tích đường và dân cư hiện trạng	1,63	
	Tổng diện tích	125,12	

5. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan sau điều chỉnh.

- *Khu nhà xưởng:* Không gian kiến trúc được điều chỉnh phân làm 02 vùng chính là nhà xưởng phía ven theo đê sông Cầu và nhà xưởng bên trong trục đường đối ngoại với sự đa dạng tổ hợp của các nhà máy, xí nghiệp. Việc xây dựng từng nhà máy đảm bảo kiến trúc hiện đại, nhẹ nhàng thanh thoát, màu sắc hài hoà đối với không gian ven sông và các trục đường đối ngoại. Phía ven theo đê sông Cầu tăng cao sau điều chỉnh từ 3 đến 10 tầng.

- *Khu dịch vụ:* Điều chỉnh vị trí không gian kiến trúc đối với lô đất DV1 bố trí tại cửa ngõ phía Đông Bắc về phía mặt sông Cầu, bố trí thêm đất dịch vụ phía Đông; cơ cấu lại không gian kiến trúc khu dịch vụ phía Nam. Bố trí các công trình dịch vụ, cơ sở lưu trú, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp. Tầng cao sau điều chỉnh tối thiểu 1 tầng, tối đa là 18 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 40%.

- *Khu vực hạ tầng kỹ thuật:* Tầng cao tối đa sau điều chỉnh là 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 60%.

- *Khu cây xanh, mặt nước:*

+ Khu vực cây xanh tập trung phân bố rải rác trong khu vực dự án, kết hợp với cây xanh dọc các tuyến đường và cây xanh hành lang cách ly xung quanh

dự án tạo nên các mảng xanh cảnh quan cho khu công nghiệp, hạn chế giảm thiểu các vấn đề gây ô nhiễm môi trường.

+ Hệ thống mương hở với bề rộng mặt mương bao quanh dự án, để thoát nước cho dự án và các khu vực lân cận.

- *Hệ thống giao thông và bãi đỗ xe*: Hệ thống giao thông được bố trí theo mạng đường vòng, với các nút giao thông có bán kính quay đảm bảo tiêu chuẩn, thuận lợi cho các phương tiện xe lưu thông có kích thước lớn vận chuyển hàng hóa. Bãi đỗ xe được bố trí tại các lô đất P1, P2 ở hai khu vực Bắc - Nam của KCN, tầng cao tối đa sau điều chỉnh là 3 tầng.

6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật sau điều chỉnh.

- *Hệ thống giao thông*:

+ *Giao thông đối ngoại*:

Mặt cắt (1-1) rộng 60m (*Đường 60m từ phường Bắc Giang – phường Nénh*), trong đó lòng đường chính rộng $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$, đường gom 2 bên $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 6m, dải phân cách giữa đường chính với đường phụ rộng $2 \times 1,5\text{m} = 3\text{m}$, vỉa hè 2 bên $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$;

Mặt cắt (4-4) rộng 56,5m (ĐT.398), trong đó lòng đường chính rộng $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$, đường gom 2 bên $2 \times 9\text{m} = 18\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 1,5m, dải phân cách giữa đường chính với đường gom rộng $2 \times 2\text{m} = 4\text{m}$, vỉa hè 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

+ *Đường trong khu công nghiệp*:

Mặt cắt (2-2) là 27m, trong đó: Lòng đường 15m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (3-3) là 25m, trong đó: Lòng đường 15m, hè đường 2 bên $4 + 6 = 10\text{m}$;

Mặt cắt (5-5) là 22,5m, trong đó: Lòng đường 15m, hè đường 2 bên $1,5 + 6 = 7,5\text{m}$;

Mặt cắt (6-6) là 25m, trong đó: Lòng đường 13m, dải phân cách hè đường 2 bên $2 \times 6 = 12\text{m}$;

Mặt cắt (7-7) là 24m, trong đó: Lòng đường 12m, dải phân cách hè đường 2 bên $2 \times 6 = 12\text{m}$.

- *San nền*: Căn cứ vào cao độ hiện trạng của khu vực, thiết kế cao độ san nền khu vực khu công nghiệp có cao độ thấp nhất khoảng +3,6m, cao độ cao nhất khoảng +8,6m (đê sông Cầu).

- *Phương án thoát nước mưa*:

+ Thoát nước cho khu vực dự án được thiết kế theo phương án thoát nước riêng hoàn toàn. Hệ thống thoát nước mưa cho dự án sử dụng cống tròn bê tông cốt thép, khẩu độ D400 – D1500 và cống hộp bê tông cốt thép. Cống thoát nước mưa được thiết kế ngầm và nổi bằng hố ga.

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Toàn bộ khu công nghiệp được chia ra làm các lưu vực thoát nước nhỏ. Nước mặt từ các

khu nhà máy, dịch vụ, công cộng, cây xanh...được thu vào hệ thống cống thoát nước trên các tuyến đường giao thông và dẫn về hệ thống tiêu thoát nước của khu vực qua lưu vực kênh T2 thoát vào trạm bơm Quang Bửu.

+ Đề xuất các giải pháp bảo vệ và bổ sung nguồn nước ngầm, đảm bảo tỷ lệ thấm nước mưa tối thiểu khoảng 50% với một số giải pháp như: Một phần bề rộng của vỉa hè không thực hiện lát và bố trí dải cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường giao thông, sử dụng các hố ga thoát nước mưa cho phép nước mưa thấm qua thành và đáy hố ga qua các giếng thấm, giếng thấm trên bề mặt sân, vườn, khu cây xanh, công viên bán ngập.

- Phương án cấp nước:

+ Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch lấy từ nhà máy nước sạch DNP Bắc Giang. Điểm đầu nối cấp nước đặt ống chờ đầu nối đường kính D200. Mạng lưới cấp nước sạch được thiết kế là mạng vòng khép kín kết hợp mạng nhánh đi dọc theo các trục đường giao thông

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt, là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Áp lực tự do cần thiết tại đầu ra của các trụ cứu hoả là không dưới 10m.

- Giải pháp thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

+ Tại khu vực KCN xây dựng riêng một trạm xử lý nước thải với quy mô và công suất xử lý đạt quy chuẩn QCVN 40:2025/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp, cột A trước khi xả ra kênh tiêu nước ngoài KCN (*đảm bảo công suất $\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước*).

+ Thu gom và xử lý rác thải:

Rác thải của các nhà máy thứ cấp thì các nhà máy thứ cấp có trách nhiệm xử lý đúng quy phạm và chịu trách nhiệm trước pháp luật; Rác thải của KCN được phân loại, tập kết đúng nơi quy định. Sau đó, ký hợp đồng với đơn vị có đầy đủ năng lực mang đi xử lý đúng quy trình, quy phạm và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Giải pháp cấp điện:

+ Nguồn cấp điện: Trước mắt nguồn điện cấp cho dự án sẽ được lấy từ đường dây 22kV lộ 472-E7.18 (đường dây 22kV sau TBA 110kV Quang Châu 1), dây dẫn hiện tại AC-120mm². Bên cạnh đó hiện tại ngành điện đang triển khai đầu tư xây dựng xong thêm 01 TBA 110kV Quang Châu 2 là nguồn cấp điện cho KCN.

+ Mạng lưới trung áp: Lưới 22kV cấp trong KCN được đi ngầm dọc theo vỉa hè giao thông KCN; Trạm biến áp hạ thế trong các lô đất công nghiệp sẽ được chủ đầu tư thứ cấp đầu tư tùy theo quy mô công trình.

+ Hệ thống đường dây cấp điện trung thế, hạ thế nội bộ trong KCN được hạ ngầm.

+ Khuyến khích phát triển điện mặt trời áp mái tự sản tự tiêu trong chỉ tiêu quy hoạch điện VIII của tỉnh.

- Giải pháp thông tin liên lạc: Đầu tư xây dựng một hệ thống viễn thông

hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với hệ thống bưu chính cơ sở và mạng viễn thông quốc gia bao gồm các nội dung sau: Hệ thống viễn thông là hệ thống ngầm, được ghép nối vào mạng viễn thông của khu vực; bố trí các điểm lắp đặt trạm phát sóng 5G khi có kế hoạch triển khai của các nhà mạng viễn thông.

7. Những hạng mục chính ưu tiên đầu tư xây dựng.

- *Công trình*: Khu hành chính - dịch vụ, nhà xưởng sản xuất;
- *Hạ tầng kỹ thuật*: Hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện và khu xử lý nước thải.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Quang Châu 2, tỉnh Bắc Ninh (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

9. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định số 400/QĐ-UBND ngày 18/04/2023 của UBND tỉnh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Sở Xây dựng, Ban quản lý các Khu công nghiệp Bắc Ninh chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung thẩm định theo quy định, có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công Thương, Ban quản lý các Khu công nghiệp Bắc Ninh; Chủ tịch UBND phường Nénh và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Khoản 2 Điều 2;
- TTTU, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, THĐT, KTN, KTTH;
- Lưu: VT, KTN.^{Mình.}

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phạm Văn Thịnh

